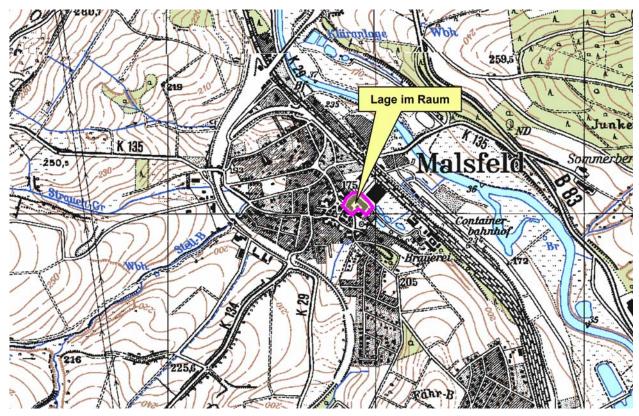
# Gemeinde Malsfeld, OT Malsfeld

# Begründung mit textlichen Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 11 "Rittergut"



0234 - Stand: 25.02.2021

Übersichtsplan ohne Maßstab



# Inhaltsverzeichniss:

1.		Einführung	4
	1.1	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	4
	1.2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
	1.3	Planverfahren	5
2.		Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
	2.1	Regionalplanung	5
	2.2	Flächennutzungsplan	6
	2.3	Bebauungspläne	6
3.		Planungsziel und Konzept	7
	3.1	Städtebauliche Entwicklung/ Entwicklungsziele	7
	3.2	Erschließung	8
	3.3	Ver- und Entsorgung	9
4.		Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
	4.1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB	9
	4.1.1	Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 1 BauNVO	9
	4.2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB	9
	4.2	Bauweise/ Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB	10
	4.2.1	Bauweise gem. § 22 BauNVO	10
	4.2.2	Überbaubare/ nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO	11
	4.3	Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB	11
	4.3	Versorgungsflächen/Versorgungsleitungen	11
	4.4	Öffentliche Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB	11
	4.5	Minimierung der Versiegelung gemäß § 9 (1) 20 BauGB	12
	4.6	Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume gem. § 9 (1) 24 BauGB	12
5.		Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung	14
	5.1	Gebäudegestaltung	14
	5.2	Belange der Denkmalpflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	15
	5.3	Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB i.V.m. mit § 81 HBO)	16
	5.4	Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen	16
	5.5	Werbeanlagen gem. § 91 Abs. 1 Pkt. 7 HBO	16
	5.6	Oberflächenbefestigung	17
6.		Hinweise	17
	6.1	Stellplatz- und Ablösesatzung	17
	6.2	Altlasten	17
	6.3	Bergbaugebiet	17
	6.4	Bodenschutz	17
	6.5	Regenwasser	18
	6.6	Bodendenkmäler	18

**0234** Seite 2 1 24

# Gemeinde Malsfeld, OT Malsfeld Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11 "Rittergut"

6.7	Artenschutz	18
6.8	Brand- und Katastrophenschutz	18
6.9	Gebäudeenergiegesetz (GEG)	18
6.10	Berücksichtigung von Gehölzen/ Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen	18
Umw	eltbezogene Informationen	20
1.	Bestehende Nutzungen im Untersuchungsraum	20
2.	Untersuchung der Umweltbelange	20
3.	Eingriffsregelung	23
4.	Städtebauliche Kenndaten	24

**0234** Seite 3 1 24

# 1. Einführung

# 1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Die Planbereichsfläche umfasst einen ehemaligen Gewerbestandort, der bis zur Betriebsaufgabe von einem Sanitärgroßhandel genutzt wurde. Durch eine Verlagerung der Betriebsstätte auf eine Fläche nördlich der Brauereistraße wurde der alte Betriebsstandort aufgegeben. Der Gebäudebestand sowie die Betriebsflächen wurden inzwischen beseitigt.

Es ist beabsichtigt, die Flächen im alten Ortskern von Malsfeld für Gewerbe- und Wohnnutzung zu entwickeln. Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde ein städtebauliches Konzept erstellt, welches auf der Basis konkreter Nutzungsabsichten privater Investoren sowie unter Berücksichtigung der Straßenplanung *Brauereistraße /Kirchstraße* aus dem Jahr 2013 als Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes dienen soll.

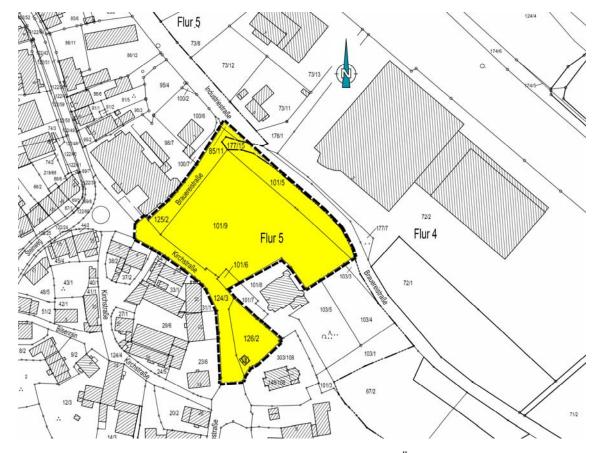
Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Entwicklung eines Mischgebietes auf innerörtlichen Flächen inkl. der notwendigen Verkehrs- und Grünflächen.

# 1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes befindet sich in der Gemarkung Malsfeld und umfasst folgende Flurstücke:

Flur 4: 177/15 (tlw.)

Flur 5: 101/5; 101/6; 101/9; 85/11 (tlw.); 125/2; 124/3 (tlw.) und 126/2.



Übersichtsplan ohne Maßstab

0234 Seite 4 24

Die Fläche wird begrenzt, im <u>Nordenwesten</u> und <u>Norden</u> durch die *Brauereistraße*, im <u>Südosten</u> durch die *Vorhandene Bebauung und im <u>Süden</u> durch die <i>Kirchstraße*.

### 1.3 Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Malseld hat in ihrer Sitzung am 11.04.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Rittergut" gefasst. Da der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung innerörtlich gelegener Flächen dient, wendet die Gemeinde Malsfeld das Verfahren gem. § 13a BauGB an. Die Durchführung der Planung erfolgt im beschleunigten Verfahren.

Die im § 13 a BauGB genannten Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Das Plangebiet liegt planungsrechtlich im Innenbereich.
- Mit dem Bebauungsplan wird dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sowie zur Schaffung von Arbeitsplätzen in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt mit ca. 3.040 m² weit unter dem genannten Schwellenwert von 20.000 m².
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7, Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgebiete (FFH -Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die Gemeinde Malsfeld hat zur Erarbeitung der erforderlichen Verfahrensunterlagen ein Planungsbüro eingeschaltet.

# 2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

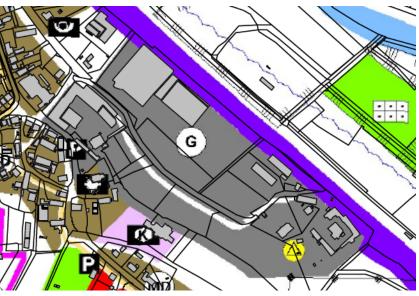
# 2.1 Regionalplanung

Der Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN) legt den Geltungsbereich als ein Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe Bestand fest, ein Vorranggebiet Siedlung Bestand grenzt unmittelbar an. Da es sich hier jedoch um die Entwicklung einer kleinflächigen innerörtlichen Konversionsfläche in integrierter Lage in ein Mischgebiet handelt - und hier im Übrigen auch Gewerbebetriebe zulässig wären-, bewerte die Regionalplanung die Planung als Übergang zwischen Siedlungs- und Gewerbeflächen. Aus Sicht der Regionalplanung stehen der Planung keine Ziele des RPN entgegen.

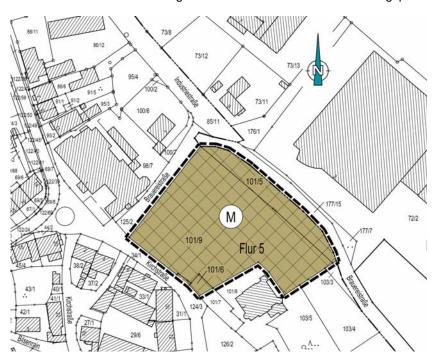
# 2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Malsfeld (rechtsgültig seit dem 22.02.1980) weist das Plangebiet als *Gewerbliche Bauflächen* gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO aus.

Da der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, wird dieser gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



# Nach der Änderung

Ausweisung im Rahmen der Berichtigung

# 2.3 Bebauungspläne

Die Planung tangiert keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

0234 Seite 6 24

# 3. Planungsziel und Konzept

# 3.1 Städtebauliche Entwicklung/ Entwicklungsziele

De Planbereichsfläche umfasst eine Fläche, die bis vor ca. 15 Jahren als Betriebsgelände von einem Sanitärgroßhandel genutzt wurde. Durch die Verlagerung der Betriebsstätte auf eine Fläche nördlich der Brauereistraße wurde der alte Betriebsstandort aufgegeben. Sämtliche Gebäude und Betriebsflächen wurden inzwischen beseitigt.

Im nordwestlichen Bereich (Teilgebiet MI 1) der Entwicklungsfläche ist die Errichtung eines dreigeschossigen Gästehauses vorgesehen, das im Zusammenhang mit dem benachbarten Landhotel Jägerhof steht. Dem Gästehaus werden die erforderlichen Stellplätze zugeordnet. Die Erschließung des Standortes erfolgt über die nördlich verlaufende *Brauereistraße* sichergestellt.

Im Bereich der Teilgebietsfläche MI 2 ist eine dreigeschossige Wohnanlage mit einem Wohnangebot für zu pflegenden Personen beabsichtigt. Darüber hinaus soll in der Teilgebietsfläche eine zweigeschossige Physiotherapie errichtet werden.



Entwicklungsskizze ohne Maßstab

0234 Seite 7 124

Im östlichen Anschluss der Teilgebietsfläche MI 1 plant die Gemeinde eine Stellplatzfläche mit 11 Stellplätzen.

Innerhalb der verbleibenden Fläche im Osten ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, auf der ein Spielplatz vorgesehen ist. Die Erschließung des Spielplatzes erfolgt durch einen Fußweg, der im Norden an die *Brauereistraße* und im Südwesten an die *Kirchstraße* angebunden ist.

Der im Planbereich liegende Abschnitt der *Brauereistraße* und *Kirchstraße* soll entsprechend den örtlichen Erfordernissen ausgebaut werden. Durch Vergrößerung des Innenradius Kirchstraße/ Brauereistraße wird die Kurve zukünftig besser befahrbar. Der Straßenabschnitt beinhaltet eine beidseitige Gehweganlage sowie im Bereich der *Bauereistraße* eine Stellplatzfläche mit 11 Stellplätzen.

Die vorhandene Stellplatzfläche im Bereich der *Kirchstraße* soll ortsgerecht umgebaut, neu gestaltet und durch Verkehrsgrünflächen gegliedert werden. Nach derzeitigem Stand der Planung können 18 Stellplätze angelegt werden.

#### Städtebauliche Situation

Die Planbereichsfläche liegt innerhalb der bebauten Altortslage. Das Umfeld wird in erster Linie durch Wohngebäude sowie gewerblich genutzte Gebäude geprägt. Der Anteil privater Freiräume ist in der Regel hoch. Im Nahbereich befinden sich Kirche und Kindergarten sowie ein größeres Gasthaus (Landhotel Jägerhof), ein Lebensmittelmarkt und ein größerer Sanitär- und Heizungsgroßhandel. Entsprechend ihrem Nutzungszweck wurden die Wirtschaftsgebäude in unterschiedlicher Größe errichtet, deren Architektur dem Nutzungszweck entspricht.

Südwestlich an den Planbereich schließt bis zum Brauereimuseum ein größerer, breit ausgebildeter Grüngürtel an. Danach erstreckt sich der Grüngürtel bandförmig entlang der Bahnstrecke Kassel/Bebra.

## 3.2 Erschließung

#### Öffentliche Verkehrsfläche

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes wird über die bestehenden, angrenzenden Straßen Brauereistraße und Kirchstraße sichergestellt.

#### Ruhender Verkehr

Die herzustellenden Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken unterzubringen, und auch außerhalb der Baufelder zulässig. Anzahl, Größe und Gestaltung der erforderlichen Stellplätze und Garagen richten sich nach der Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Malsfeld in ihrer jeweils gültigen Fassung.

#### Radverkehr

Der Radverkehr im Plangebiet wird innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen abgewickelt. Eigenständige, benutzungspflichtige Radwege bzw. Radfahrstreifen sind nicht vorgesehen.

# Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Durch die Lage des Plangebietes besteht eine gute Anbindung an das örtliche Straßen- und Fußwegenetz sowie an den ÖPNV. In einer Entfernung von ca. 200 m befindet sich die Bushaltestelle *Steinweg* mit drei verschiedenen Buslinien, die Anbindungen in die anderen Malsfelder Ortsteile sowie in nächstgelegene Städte wie Melsungen und Homberg bieten.

0234 Seite 8 24

Darüber hinaus befindet sich in einer Entfernung von ca. 1 km der Bahnhof der Gemeinde Malsfeld. Von dort kann unter anderem in weniger als 20 Minuten das Oberzentrum Kassel erreicht werden. In Richtung Süden ist die Stadt Fulda zu erreichen.

Das Plangebiet ist dadurch hinreichend an das lokale sowie regionale Verkehrsnetz angebunden.

# 3.3 Ver- und Entsorgung

### Versorgung

Die Versorgung der Planbereichsfläche mit **Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser** wird durch den kommunalen Eigenbetrieb (Regiebetrieb) der Gemeinde Malsfeld sichergestellt.

Die **elektrische Versorgung** der Planbereichsfläche wird durch die vorhandenen Anlagen der EAM Netz GmbH Netzregion Borken/Bebra gewährleistet.

### **Entsorgung**

Das anfallende Schmutz- und Oberflächenwasser wird durch den vorhandenen Anschluss über das gemeindeeigene Kanalnetz in die zentrale Kläranlage Malsfeld abgeleitet.

# 4. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

# 4.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

Das Satzungsgebiet wird festgesetzt als

Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Um entsprechend der beabsichtigten baulichen Entwicklung differenzierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung treffen zu können, wurden die Bauflächen in zwei Teilgebiete untergliedert.

### 4.1.1 Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 1 BauNVO

Das Plangebiet wird zur geordneten städtebaulichen Entwicklung als *Mischgebiet* festgesetzt. Um den umgebenden Gebietscharakter gerecht zu werden, sind jedoch die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen Nr. 6 Gartenbaubetriebe, Nr. 7 Tankstellen und Nr. 8 Vergnügungsstätten, sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen ausgeschlossen.

Es soll vermieden werden, dass sich im Gebiet unverträgliche und unangemessene Nutzungen niederlassen, welche die Lebensqualität im Gebiet selbst sowie im unmittelbaren Umfeld aufgrund ihres Betriebes nachhaltig stören und der gewünschten städtebaulichen Nachverdichtung am Standort entgegenstehen.

# 4.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich, neben der städtebaulichen Zielsetzung einer baulichen Nachverdichtung, an der ökologischen Zielsetzung des flächensparenden Bauens. Die Vorgaben zur maximal zulässigen Grundflächenzahl wurden an einer ortsangepassten baulichen Ausnutzung durch Hochbauten orientiert. In diesem Sinne lassen auch die Vorgaben zu Geschossflächenzahlen in den Teilgebieten eine bauliche Kompaktheit der Gebäudekubaturen zu und führen, unter Berücksichtigung der natürlichen Geländeverhältnisse, zu einer Anpassung der Planung an den um-

0234 Seite 91/24

gebenden Gebietscharakter. Zusätzlich wurden in den Teilgebieten, unter Berücksichtigung der vorhandenen Topografie, Festsetzungen zu den maximal zulässigen Vollgeschossen sowie zu Gebäudehöhen getroffen.

## • Zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird festgesetzt auf

0,6

Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Bei der Ermittlung der maximalen Grundflächen sind die Grundflächen von unterirdischen Anlagen zur Sammlung des Niederschlagswassers nicht mitzurechnen.

### Zulässige Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird festgesetzt auf:

1,2

II + StG

### Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) 3 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt festgesetzt:

TG 1 III

TG 2

### Staffelgeschoss (StG):

Staffelgeschosse sind mit einem Rücksprung von mindestens 1,0 m von den Außenwandflächen des darunterliegenden Geschosses auszuführen.

Ausnahmsweise können Treppenräume bis auf 0,5 m an die Außenwand des darunterliegenden Geschosses heranrücken. Die Staffelgeschossebene ist die jeweils obere Nutzungsebene über dem letzten Vollgeschoss. Die Grundfläche des Staffelgeschosses darf nicht mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliege Geschosses betragen.

Nach § 2 Abs. 5 Satz 1 HBO sind Geschosse oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. In den Teilgebieten 1 und 2 sind Tiefgaragen auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen.

### Zulässige Höhe baulicher Anlagen

Zur Integration der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO für bauliche Anlagen die maximale Gebäudehöhe **auf 190 m ü.NHN** (über Normalhöhennull) festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist für die Errichtung von haustechnischen Aufbauten sowie für Anlagen zur regenerativen Energiennutzung um bis zu 1,0 m zulässig.

#### Hinweis:

Die tatsächliche Geländeoberfläche im Bereich der TG 1 und 2 liegt zwischen ca. 175,50 m ü. NHN und 178,50 m ü. NHN.

# 4.2 Bauweise/ Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

### 4.2.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO

Zur bedarfsgerechten Entwicklung wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine **offene Bauweise** festgesetzt.

Für die Teilgebiete wird die offene Bauweise festgesetzt, sodass ein ausgeglichenes Verhältnis von Bebauung und privaten Grünstrukturen sowie eine bauliche Durchlässigkeit im Gebiet gewährleistet werden können.

## 4.2.2 Überbaubare/ nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten werden auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

# 4.3 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind die geplanten Verkehrsflächen mit unverbindlicher Aufteilung des Verkehrsraumes in Fahrbahn, Parkflächen und Gehweg dargestellt. Teilflächen werden als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche festgesetzt.

### Pflanzbindungen für Bäume

Die im Plan dargestellten Bindungen für Baumstandorte sind verbindlich und im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Der Stammumfang (STU) muss mindestens 14/16 cm betragen. Der jeweilige Standort kann gegenüber der Plandarstellung um  $\pm 1,5$  Meter versetzt werden.

Der dargestellte Baumbestand im Bereich der nördlichen öffentlichen Parkfläche ist dauerhaft zu erhalten und sachgerecht zu pflegen. Abgänge sind durch Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen (STU mind. 14/16 cm) zu ersetzten.

# 4.3 Versorgungsflächen/Versorgungsleitungen

Versorgungsflächen gem. § 9 (1) 12 BauGB

Im südwestlichen Planbereich besteht eine Trafostation (St. Kirche) der EAM Netz GmbH.

### Telekommunikationsleitungen gem. § 9 (1) 13 BauGB

Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## 4.4 Öffentliche Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB

### **Zweckbestimmung Spielplatz**

Die in der Planzeichnung dargestellte Grünfläche F1 wird mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" versehen. Für Wege und Plätze ist ausschließlich eine Befestigung in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau zulässig.

Der in der Planzeichnung dargestellte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und sachgerecht zu pflegen. Untersagt sind alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, sofern sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind. Die Bäume sind in der natürlichen Kronenentwicklung zu belassen und dürfen nicht durch unsachgemäße Kronenpflegeschnitte begrenzt werden. Der Bestand ist im Rahmen von Baumaßnahmen vor Beschädigungen zu schützen.

**0234** Seite 11 24

# 4.5 Minimierung der Versiegelung gemäß § 9 (1) 20 BauGB

Sofern die Beschaffenheit des Bodens es zulässt und wasserrechtliche sowie gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, ist das Niederschlags-/Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken zu versickern, zur Gartenbewässerung aufzufangen oder als Brauchwasser zu verwenden. Die Festsetzung hat positive Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung, da ein Teil des Oberflächenwassers versickern und der Oberflächenwasserabfluss reduziert werden kann.

# 4.6 Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume gem. § 9 (1) 24 BauGB

Das Dezernat 33.1 Immissions- und Strahlenschutz des Regierungspräsidium Kassel hat in seiner Stellungnahme vom 11.10.2019 (Az.: RPKS-33.1–61 d 02/8-2019) empfohlen, die auf das Gebiet einwirkenden Geräuschimmissionen untersuchen zu lassen und entsprechende Festsetzungen in die Planung aufzunehmen.

Die Technische Überwachung Hessen GmbH, Frankfurt/Main wurde mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt. In dem "Gutachten Nr. T 2209 vom 19.12.2019 zum B-Plan Nr. 11 "Rittergut" hinsichtlich der Geräuschbelastungen durch Gewerbe" wird unter Ziffer 10 Zusammenfassung und Diskussion folgendes ausgeführt:

# "10 Zusammenfassung und Diskussion 10.1 Geräuschbelastung durch Gewerbe

Im vorliegenden Gutachten wurde die vorhandene Geräuschbelastung in dem Plangebiet des BPlanes Nr. 11 "Rittergut" durch den Sanitärgroßhandel Linns und durch den EDEKA-Markt untersucht. Hierbei wurden die Verladegeräusche an dem Sanitärgroßhandel in der Nachtzeit zwischen 04.00 und 05.00 Uhr gemessen.

Die Ergebnisse für die Geräuschbelastung durch Gewerbe in der Tages- und in der Nachtzeit können den farbigen Pegelkarten in Abb. 1 auf Seite 19 entnommen werden. Somit werden in dem gesamten Plangebiet des B-Planes Nr. 11 "Rittergut" der Orientierungswert nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 bzw. der Tages-Richtwert nach TA Lärm für Mischgebiet (MI) in Höhe von 60 dB(A) durch den Sanitärgroßhandel Linns Malsfeld GmbH und durch den EDEKA-Markt in der Tageszeit zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr um mindestens 5 dB(A) unterschritten, während in der lautesten Nachtstunde zwischen 04.00 Uhr und 05.00 Uhr durch die Beladung und die Abfahrt der Lieferfahrzeuge der Firma Linns der Orientierungswert nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 bzw. der Nacht-Richtwert nach TA Lärm für Mischgebiet (MI) in Höhe von 45 dB(A) innerhalb der Baugrenzen um bis zu 9 dB(A) überschritten werden kann.

Die kurzzeitigen Geräuschspitzen durch verschiedene Impulsvorgänge auf dem Gelände des Sanitärgroßhandels übersteigen den Nacht-Richtwert von 45 dB(A) um bis zu 31 dB(A), wobei nach TA Lärm die Richtwerte in der Nachtzeit kurzzeitig nur um bis zu 20 dB(A) überschritten werden dürfen

Bei einer Steigerung des Fahrzeugaufkommens um 25 % erhöht sich die Geräuschbelastung durch Gewerbe in dem Plangebiet um bis zu 1 dB(A) und bei 60 % um bis zu 2 dB(A). Die Genauigkeit der Untersuchung beläuft sich insbesondere im Hinblick auf das Fahrzeugaufkommen abschätzungsweise auf  $\pm$  3 dB(A).

# 10.2 Geräuschbelastung durch Verkehr

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur der Bahnlinie RB 5 (Melsungen-Rotenburg) wurde bereits im Jahre 2013 von dem Akustikbüro Göttingen u. a. die Geräuschbelastung durch Verkehr untersucht. In dem Schalltechnischen Gutachten Nr. 12123 vom 13. Mai 2013 wurde festgestellt, dass das Plangebiet erheblich durch den Schienenverkehr gerade in der Nachtzeit belastet wird und daher passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern erforderlich sind.

#### 10.3 Schallschutzmaßnahmen

Der Nacht-Richtwert nach TA Lärm für Mischgebiet (MI) von 45 dB(A) wird durch den Gewerbelärm nur in dem grünen Bereich des Plangebietes entsprechend der farbigen Pegelkarte für die Nachtstunde zwischen 04.00 Uhr und 05.00 Uhr in Abb. 2 auf Seite 21 eingehalten; in den übrigen gelben und braunen Bereichen wird dieser Nacht-Richtwert deutlich überschritten. Der Tages-Richtwert nach TA Lärm von 60 dB(A) wird dagegen im gesamten Plangebiet eingehalten.

lauteste Nachtstunde (04.00 – 05.00 Uhr)

235 dB(A)

235 -40 dB(A)

245 -50 dB(A)

250 -55 dB(A)

250 -70 dB(A)

277 -70 dB(A)

277 -70 dB(A)

277 -70 dB(A)

Abb. 2: Geräuschbelastung durch Gewerbe in der Nachtzeit

Wir schlagen daher folgende Schallschutzmaßnahmen vor:

- Die Fenster von schutzbedürftigen Wohnräumen auf der nordöstlichen und auf der südöstlichen Seite eines Gebäudes im gelben bzw. im braunen Bereich des Plangebietes entsprechend der farbigen Pegelkarte für die lauteste Nachtstunde in Abb. 2 dürfen nur mit einem im bestimmungsgemäßen Gebrauch nicht öffenbaren Fenster ausgestattet werden.
- Alternativ hierzu kann auch der Balkon vor dem Fenster auf der nordöstlichen und auf der südöstlichen Seite eines Gebäudes im gelben bzw. im braunen Bereich des Plangebietes vollflächig verglast werden.
- Für Schlafräume und Kinderzimmer sind schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften dieser Räume auch ohne das Öffnen von Fenstern ermöglichen. Bei der Berechnung des gesamten bewerteten Schalldämm-Maßes R'<sub>w,ges</sub> ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.
- Unter Berücksichtigung der Verkehrsgeräusche sowie des Gewerbelärms sollen Abstimmung mit dem Planungsbüro für das gesamte Plangebiet der Lärmpegelbereich V nach DIN 4109-1:2018-01 mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel La bis 75 dB(A) festgesetzt werden. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel La unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) in DIN 4109-1: 2018-01.

#### 10.4 Vorschlag für die textlichen Festsetzungen im B-Plan

Für die Aufnahme der beschriebenen Schallschutzmaßnahmen in dem B. Plan Nr. 11 schlagen wir folgende textlichen Festsetzungen vor:

"Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBI. I S. 3634), werden zum Schutz vor Außenlärm folgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

Die Fenster von schutzbedürftigen Wohnräumen auf der nordöstlichen und auf der südöstlichen Seite eines Gebäudes im gelben bzw. im braunen Bereich des Plangebietes entsprechend der farbigen Pegelkarte in Abb. 2 dürfen nur mit einem im bestimmungsgemäßen Gebrauch nicht öffenbaren Fenster ausgestattet werden.

Alternativ hierzu kann auch der Balkon vor dem Fenster auf der nordöstlichen und auf der südöstlichen Seite eines Gebäudes im gelben bzw. im braunen Bereich des Plangebietes vol/flächig verglast werden.

Die Außenbauteile der Gebäude (z. B. Außenwände, Fenster und Dachflächen) befinden sich nach DIN 4109-1:2018-01 im Lärmpegelbereich V mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  von bis zu 75 dB(A).

Die Anforderung an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'<sub>w,ges</sub> der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen wird mit Hilfe des maßgeblichen Außenlärmpegels L<sub>a</sub> unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) in DIN 4109-1:2018-01 berechnet.

Der Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach DIN 4109-1:2018-01 in Verbindung mit DIN 4109-2:2018-01 zu erbringen.

Für Schlafräume und Kinderzimmer sind schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften dieser Räume auch ohne das Öffnen von Fenstern ermöglichen. Bei der Berechnung des gesamten bewerteten Schalldämm-Maßes R'<sub>w,ges</sub> ist die Schalldämmung der Betaflungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen."

Es wird empfohlen, die Norm DIN 4109-1:2018-01 bei der Offenlage des B-Planes gemeinsam mit DIN 4109-2:2018-01 zur Verfügung zu stellen. Im Zusammenhang mit der Offenlage von Bebauungsplänen wird auf den Beschluss des BVerwG vom 29. Juli 2010 (Az. 4 BN 21.10) hingewiesen."

# Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung

# 5.1 Gebäudegestaltung

#### 5.1.1 Dachneigung/Dachform

Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude wird festgesetzt auf:

 $25 - 45^{\circ}$ 

Dachneigungen zwischen 5 und 15° werden ausnahmsweise zugelassen. In diesem Fall bedarf es der Zustimmung der Unteren Denkmalbehörde des Schwalm-Eder-Kreises.

Zulässige Dachformen: Satteldach, versetztes Pultdach, Walmdach

### Zulässiges Dacheindeckungsmaterial bei Dachneigungen zwischen 25 und 45°:

Als Material zur Dacheindeckung sind nur Ziegel und Dachbetonsteine zulässig. Die Farbe der Dacheindeckung ist nur in Farbtönen Ziegelrot – Rotbraun und Anthrazit zulässig.

**0234** Seite 14 24

**Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen** sind bündig auf der Dachhaut anzubringen und parallel zur Dachhaut zu setzen. Bei der Anlagenerrichtung sind dunkle Module und Modulrahmen zu verwenden.

Solaranlagen stellen in der Regel u. a. wegen ihrer seriell hergestellten Module, wegen ihrer Größe, der technisch bestimmten glatten Oberfläche, der optischen Wirkung einer dunkel hinterlegten Glasfläche mit silbrig erscheinenden Innenstrukturen, der planebenen Gesamtoberfläche einer Modulgruppe eine empfindliche Störung des historischen und denkmalrelevanten Erscheinungsbildes eines Denkmals dar.

Zur Wahrung denkmalpflegerischer Belange wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes von der Unteren und Oberen Denkmalfachbehörde gefordert, dass bei einer Anlageninstallation dunkle Module und Modulrahmen zu verwenden sind.

# 5.1.2 Flach geneigte Dächer

Flachgeneigte Dächer sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Der Mindestaufbau des durchwurzelungsfähigen Substrats muss mindestens 6 cm betragen. Ausgenommen hiervon sind Flachdächer, die als Terrasse dienen sowie notwendige Flächen für technische Anlagen oder für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen, sofern dies technisch erforderlich ist.

## 5.1.3 Äußere Gebäudegestaltung

Gebäudeaußenwandflächen der Hauptgebäude sind als Putz- oder Klinkerflächen zu gestalten. Geputzte Außenwandflächen sind in natürlichen Farbtönen zu gestalten. Grellweiße Putzflächen oder Flächen mit auffällig bunten oder glänzenden Materialien sind unzulässig. Für die Sockelbereiche ist zusätzlich eine Ausführung in Naturstein oder eine Verkleidung mit Naturstein oder strukturell vergleichbaren Materialien zulässig.

Das Aufbringen von Fassadenverkleidungen auf Gebäudeaußenwandflächen wird mit folgenden Materialien zugelassen: Brettschalung, Ziegelbehang, Naturschiefer, Metalle (z.B. Zink, Kupfer, Blei).

## 5.1.4 Gestaltung von Staffelgeschossen

Aus stadtgestalterischer Sicht ist für das Staffelgeschoss ein Material oder Farbton zu verwenden, das bzw. der sich optisch von der Hauptfassade absetzt. Je nach Material und Farbe erscheinen die Gebäude leichter und harmonischer. Das Oberflächenmaterial der Außenwände und seine Verarbeitung sind ein wesentliches Element des Straßen- und Ortsbildes. Die Zahl unterschiedlicher Materialien und Farben ist auf ein ansprechendes Maß zu beschränken.

## **5.2** Belange der Denkmalpflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB

Die im unmittelbaren Bereich liegende Villa *Kirchstraße 4* (Flst. 101/8) ist nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz als **Kulturdenkmal** eingetragen. Aufgabe und Ziel denkmalpflegerischer Bemühungen ist es, die charakteristischen Merkmale unserer historischen Landschaften - im Orts- und im Landschaftsbild - zu erhalten und vor dauernden und wesentlichen Beeinträchtigungen zu schützen.

Zur Wahrung der Belange der Denkmalpflege sind Vorhaben im Bereich der festgesetzten Mischgebietsfläche gem. § 18 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz zur Genehmigung vorzulegen und mit der Unteren Denkmalbehörde des Schwalm-Eder-Kreises abzustimmen.

Zur Wahrung denkmalpflegerischer Belange ist in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege (Archäologie) vor Errichtung baulicher Anlagen eine baubegleitende **archäologische Beobachtung** gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG vorzunehmen.

# **5.3 Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB i.V.m. mit § 81 HBO)

#### Maßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen)

Um das Eintreten artenschutzrechtlich relevanter Verbotstatbestände für Reptilien zu vermeiden, wird folgende Artenschutzmaßnahme als CEF-Maßnahmen festgesetzt:

Um eine Betroffenheit des Artenschutzes innerhalb des Plangebietes - zumindest das Vorkommen der Zauneidechse – auszuschließen, ist von Seiten der Gemeinde Malsfeld oder dem Vorhabenträger eine mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte artenschutzrechtliche Einschätzung vorzulegen.

# 5.4 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen gem. § 91 Abs. 1 Pkt. 5 HBO)

Für Grundstücksbereiche werden Festsetzungen getroffen, die zu einer geordneten Entwicklung im Plangebiet beitragen. Die Begrenzung der Entwicklungsmöglichkeiten dient der Wahrung des Ortsund Landschaftsbildes sowie zum Schutz von Natur und Landschaft. Zur Einbindung baulicher Hochbauanlagen sowie Erschließungsflächen, zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes, zur Verbesserung kleinklimatischer Bedingungen sowie zur Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft besteht die Notwendigkeit zur Festsetzung von entsprechenden Maßnahmen.

In der Gehölzliste (siehe Empfehlungen/ Hinweise "Ziffer 6.10") werden heimische, standortgerechte Laubholzarten aufgelistet, da sie am besten an die spezifischen Standortbedingungen angepasst sind. Die Pflanzen sind auch Bestandteil umfassender Nahrungsketten für die heimische Fauna. Langfristig übernehmen solche Strukturen vielfältige Biotop- und Artenschutzfunktionen.

### Nicht überbaubare Flächen/ Nutzungszweck

Im Mischgebiet sind mindestens 20% der privaten Grundstücksflächen als Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau.

Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindesten ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ können je zu pflanzendem Baum auch 3 Laub- oder Obststräucher (Pflanzgröße mind. 100 cm) gepflanzt werden. Bei Ausfall der Gehölze sind diese nachzupflanzen. Vorhandene und für Stellplätze nachzuweisende Laub-/Obstbäume sind anrechenbar.

### Durchführung

Die festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Nutzung der Hoch- und Tiefbauten durchzuführen. Eine sachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb von zwei Pflanzperioden gleichwertig zu ersetzen.

## **5.5 Werbeanlagen** gem. § 91 Abs. 1 Pkt. 7 HBO

Zulässig sind ausschließlich Werbeanlagen, die der im Gebiet dargebotenen Leistungen dienen. Beleuchtete oder durch Strahler abgeleuchtete Werbetafeln sind unzulässig. Nicht zulässig sind Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Leuchtreklamen in Neonfarben und besondere Leuchteffekte wie Blink- und Blitzzuschaltungen oder wechselnde Lichtstärken ganz oder nur teilweise. Diese Festsetzung bezieht alle Gebäudeteile und Grundstücksflächen innerhalb der Baugebiete ein.

**0234** Seite 16**I**24

# 5.6 Oberflächenbefestigung

Private Stellplätze, Wege und sonstige Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann (z.B. seitlich in angrenzende Grünflächen oder in Form von Pflasterbelägen mit breiten Fugen wie z. B. "Ökopflaster"). Eine Befestigung mit Beton oder Asphalt wird nicht zugelassen.

# 6. Hinweise

# 6.1 Stellplatz- und Ablösesatzung

Anzahl, Größe und Gestaltung der erforderlichen Stellplätze und Garagen richten sich nach der Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Malsfeld in ihrer jeweils gültigen Fassung.

#### 6.2 Altlasten

Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1, Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel, unverzüglich zu informieren.

# 6.3 Bergbaugebiet

Die Waitzische Bergbau GmbH, Kassel, hat mit Schreiben vom 15.10.2019 (Az.: /-phg) darauf hingewiesen, dass das Plangebiet" Rittergut Malsfeld" möglicherweise auf dem Bergfeld "Dagobertshausen V" liegt.

Auf bei dem Unternehmen verfügbaren Bergfeld-Karten ist das Plangebiet von der Randziehung des Bergfeldes überdeckt. Nur eine exakte Verortung durch einen Markscheider könnte klären, ob das Plangebiet knapp innerhalb oder schon außerhalb des Bergfeldes liegt.

Die "Von Waitzische Bergbau GmbH", halten seit 1986 das Bergwerkseigentum an diesem Bergfeld. Das Unternehmen hat dort zu keiner Zeit Bergbau betrieben. Es wurde damals als Vorratsfeld für möglichen zukünftigen Abbau erworben. Dem Unternehmen liegen keine Aufzeichnungen vor, ob im Plangebiet vor 1986 Bergbau betrieben wurde. Es ist aber nicht auszuschließen, dass bereits vor der Zeit der heute verfügbaren Aufzeichnungen in diesem Bereich historischer Bergbau umgegangen ist.

In diesem Fall wäre es möglich, dass der Baugrund durch die Auswirkungen des untertätigen Abbaus eine Auflockerung erfahren hat, dadurch weniger belastbar ist und somit ungleichmäßige Senkungen durch die Last eines (möglichen) Bauwerks nicht auszuschließen sind. Zudem ist nicht mit absoluter Sicherheit auszuschließen, dass alle früher vorhandenen Hohlräume restlos verfüllt und Senkungen abgeklungen sind.

#### 6.4 Bodenschutz

Die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

### 6.5 Regenwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass anfallendes Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern bzw. in die Kanalisation einzuleiten ist. Ein Ableiten von oberirdischem Niederschlagswasser über die Nachbargrundstücke ist unzulässig.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer oder in das Grundwasser sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik (Niederschlagswasserrückhaltung und ggfs. - behandlung) einzuhalten. Der Antrag für die Erlaubnis ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Regierungspräsidium Kassel, Dez. 31.5 Kommunales Abwasser, Gewässergüte, Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel zu stellen.

#### 6.6 Bodendenkmäler

Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu Tage, so ist gem. §§ 19 und 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzerbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen. In zu erteilende Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG aufzunehmen.

### 6.7 Artenschutz

Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten. Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sollte die Baufeldräumung i.S.d. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgen.

Darüber hinaus sind alle Gehölze jederzeit vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können.

## 6.8 Brand- und Katastrophenschutz

Bei der Bemessung und Befestigung der Verkehrsflächen sind in allen Bereichen mind. die Vorgaben der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" anzuwenden. Die Bemessung der Löschwasserversorgung ist nach DVGW - Arbeitsblatt W 405 auszulegen.

## 6.9 Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen des GEG sind zu beachten.

# 6.10 Berücksichtigung von Gehölzen/ Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen

Bei der privaten Freiraumgestaltung wird die Verwendung nachfolgender Gehölze empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Neuanpflanzungen die nach dem Hessischen Nachbarrecht gem. §§ 38 bis 40 vorgegebenen Grenzabstände u. a. für Sträucher und lebende Hecken einzuhalten sind.

**0234** Seite 18 24

### Laubbäume

- Ahorn (Acer platanoides) - Stiel-Eiche (Quercus robur) - Hainbuche (Carpinus betulus)

- Bergahorn (Acer pseudoplatanus) - Traubeneiche (Quercus petraea)

- Feldahorn (Acer campestre)

- Esche (Fraxinus excelsior)

- Winterlinde (Tilia cordata)

Obstbaumhochstämme in lokalen Sorten (Apfel, Birne, Kirsche)

### Heister und Laubsträucher

- Hainbuche (Carpinus betulus)

- Eberesche (Sorbus aucuparia) - Hasel (Corylus avellana) - Weißdorn (Crataegus monogyna) - Feldahorn (Acer campestre)

- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus) - Roter Hartriegel (Comus sanguinea)

- Vogelkirsche (Prunus avium)

- Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum

- Hundsrose (Rosa canina) - Gemeiner Pfaffenhut (Euonymus europaeus)

Seite 19 24 0234

# **Umweltbezogene Informationen**

Die Gemeinde wendet das Verfahren gem. § 13a BauGB an. Gemäß der Vorprüfung sind keine UVP-pflichtigen Vorhaben gem. Anlage 2 UVPG vorgesehen. Auch gibt es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter. Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

In dem beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Mit dem § 13a BauGB wird der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ausgesetzt.

# 1. Bestehende Nutzungen im Untersuchungsraum

Das Areal wurde vor Jahren im Rahmen einer städtebaulichen Fördermaßnahme von den Gebäuden des alten Rittergutes (Stallungen, Nebengebäude etc.) freigeräumt, um die Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen. Die Fläche selbst ist eine Schotterfläche, teils mit Strauchaufwuchs und Vegetationsflächen in den Randbereichen.

Im Norden und Westen grenzt das Areal des alten Rittergutes an die vorhandenen Straßenparzellen der Brauereistraße und Kirchstraße, die z.T. nur einseitige Gehwege aufweisen. Entlang der Brauereistraße besteht abschnittsweise eine alte, ortsbildprägende Baumreihe.



Blick von der Brauereistraße auf das Areal des alten Rittergutes mit der alten Villa im Hintergrund

Im nordöstlichen Nahbereich grenzen gewerbliche Nutzungen (Edeka-Markt, Fa. Linss Malsfeld GmbH Sanitärgroßhandel) sowie daran nördlich anschließend die Bahnlinie RB 5 (Melsungen-Rotenburg) und ein Container-Terminal an. Westlich und südlich sind ein Gastronomiebetrieb (Landgasthof Jägerhof) und Wohnnutzungen vorhanden; südlich grenzen das Grundstück der alten Villa und der öffentliche Parkplatz an der Kirchstraße sowie südöstlich der in Richtung altes Brauerei-Museum verlaufende Grünzug an das Plangebiet.

## 2. Untersuchung der Umweltbelange

Die Flächen des Geltungsbereiches wurden von den Gebäuden des alten Rittergutes (Stallungen, Nebengebäude etc.) freigeräumt, sodass das Areal nun größtenteils aus einer unbebauten Schotterfläche besteht.

Am Standort soll eine Mischnutzung sowie eine öffentliche Grünfläche zugelassen werden. Hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter kann in Anbetracht der Bestandssituation davon ausgegangen werden, dass keine erheblich nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Dies begründet sich im Einzelnen:

### Schutzgut Fläche

Die rechtlichen Vorgaben bzgl. des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen werden durch die städtebauliche Nachverdichtung auf einer Brachfläche im Innenbereich erfüllt. Es werden keine Flächen im Außenbereich oder am Siedlungsrand herangezogen. Weiterhin wird die Bodenversiegelung innerhalb des Plangebietes durch Festlegung von Baufeldern in Kombination mit den Vorgaben einer maximal zulässigen Überbauung auf das notwendige Maß begrenzt.

### Schutzgut Boden

Eingriffe in das Schutzgut Boden werden insbesondere durch die Überbauung von Hochbauten sowie die Versiegelung und Befestigung der Erschließungsflächen vorbereitet. Diese Eingriffe werden durch maßgebliche Festsetzungen (GRZ inkl. Überschreitung) begrenzt. Weiterhin wurde in den Bebauungsplan ein Hinweis auf die zu beachtenden bodenschutzrechtlichen Regelungen aufgenommen.

#### Altlasten

Für die Flächen des Geltungsbereichs sowie in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Altlasten, Altablagerungen oder Grundwasserschadensfälle bekannt.

### Schutzgüter Wasser, Klima/LuftBoden

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten. Nördlich und östlich des Plangebietes befindet sich ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Fulda. Die Schutzgebietsgrenzen verlaufen außerhalb des Geltungsbereiches und werden im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Durch die Oberflächenversiegelung ist eine Reduzierung der Wasserrückhaltefähigkeit und der Grundwasserneubildung gegeben. Da bereits in der Vergangenheit eine Oberflächenversiegelung durch Überbauung, Zufahrten etc. bestand, sind dennoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten. Ebenso wird davon ausgegangen, dass kein Eingriff in oberflächennahe Grundwasserschichten erfolgt. Die Festsetzungen zur Mindestdurchgrünung der Baugrundstücke i.V.m. den Vorgaben zur Dachbegrünung sowie die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche führen zu einer Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter.

### Schutzgüter Flora und Fauna

Im Juni 2019 wurde eine artenschutzfachliche Untersuchung des Plangebietes durchgeführt und als "Faunistische Habitatpotenioalanalyse" am 16.07.2019 vorgelegt Nachfolgend wird das Fazit des Gutachtens aufgeführt. Der vollständige Untersuchungsbericht liegt der Gemeinde vor und kann eingesehen werden.

"Die Begehung zur Einschätzung des Habitatpotentials für planungsrelevante Tierarten hat ergeben, dass auf dem Planbereich Konflikte mit dem Artenschutz entstehen können. Dies betrifft die **Freibrüter**, die in den Alleebäumen entlang der Brauereistraße Rückzugs- und Bruträume finden. Für **Hecken- und Bodenbrüter** gibt es kein Potential im Planbereich. Das Mehlschwalbenhaus wird bereits genutzt. Es muss ein geeigneter Alternativstandort hierfür gefunden werden. Ebenso gibt es kein Quartierpotential für planungsrelevante Kleinsäuger wie der **Hasel-**

**0234** Seite 21 24

maus (Muscardinus avellanarius). Die Nutzung der Bäume als Übertagungsquartiere von Fledermäusen ist nicht zu erwarten. Die angrenzenden Strukturen (Hecken und Gehölze im Umfeld des Planbereichs) können kurzfristig den Verlust an Quartierpotential für die Avifauna kompensieren, jedoch sollte eine entsprechende Bepflanzung als Ausgleich für den Verlust, wenn möglich in der Nähe, Berücksichtigung finden. Grundsätzlich sind für die Entfernung der Gehölze und Hecken die Schonzeiten für die Avifauna vom 28/29.02 bis 30.09 einzuhalten. Aufgrund der zentralen Ortslage ist ein Vorkommen der Zauneidechse (Lacerta agilis) unwahrscheinlich, aber wegen der strukturellen Zusammensetzung des Planbereichs und der angrenzenden Villa mit funktionalem Zusammenhang zum Planungsraum nicht vollkommen auszuschließen. In Absprache mit der zuständigen Genehmigungsbehörde sollte eine Kartierung mit geringem Umfang zum sicheren Ausschluss eines Vorkommens der Zauneidechse in Betracht gezogen werden.

Bei Berücksichtigung der vorgeschlagenen Empfehlungen und/oder Maßnahmen steht der Erstellung des Bebauungsplans in Malsfeld aus artenschutzrechtlicher Sicht nichts entgegen."

Im Bebauungsplan sind grünordnerische Festsetzungen zur Neuanpflanzung von Laub-/Obstbäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücksflächen und innerhalb der öffentlichen Grünfläche sowie die Mindestdurchgrünung von 20 % der Grundstücksflächen vorgegeben. Hierdurch erfolgt eine Aufwertung der Flächen für Flora und Fauna sowie eine Kompensation entsprechend der vorgenannten Empfehlungen des Gutachters. Des Weiteren wird die Gemeinde Sorge dafür tragen, dass das Mehlschwalbenhaus in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde an einen geeigneten Alternativstandort versetzt wird. Ob eine Kartierung mit geringem Umfang, zum sicheren Ausschluss eines Vorkommens der Zauneidechse, durchzuführen ist, obliegt der im Verfahren beteiligten Naturschutzbehörde.

### Schutzgüter Landschaftsbild, Mensch

Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Stadtbildes ist durch die Planung nicht zu erwarten. Vielmehr ist von einer städtebaulichen Aufwertung durch die Bebauung einer inner- örtlichen Brachfläche auszugehen. Zudem wird ein Teil des Plangebietes in Form der öffentlichen Grünfläche der Bevölkerung zur Verfügung gestellt.

Infolge der geplanten baulichen Nutzungen werden auch motorisierte Verkehrsbewegungen in und aus dem Plangebiet einhergehen, die jedoch keine erhebliche Mehrbelastung darstellen

### Schutzgüter Kultur, Sachgüter

#### Kulturdenkmäler

Das Plangebiet betrifft das Grundstück der ehemaligen Wirtschaftsgebäude zur darüber liegenden Villa des Ritterguts. Die auf dem Flurstück 23/6 liegende Villa (Kirchstraße 14) ist nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz als Kulturdenkmal eingetragen.

Die Villa des ehemaligen Ritterguts wurde im Jahr 1899 erbaut. Der massive Backsteinbau, auf einem Natursteinsockel errichtet, liegt auf einer Anhöhe oberhalb des beplanten Areals. Neben seiner städtebaulichen Präsenz innerhalb der Ortslage von Malsfeld zeichnet das Gebäude seine bautypischen Merkmale der Fassadengliederung durch regelmäßige Lisenen, den Segmentbogenfenstern und der lebendig gestalteten Dachlandschaft mit präsentem Giebel und einem Satteldach mit Gauben aus.

#### Bodendenkmäler

Im Plangebiet und dem unmittelbaren Umfeld befinden sich Reste einer mittelalterlichen Burganlage im Boden. Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, erfolgte eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG.

Am 12.11.2019 wurde mit Herrn Dr. Thiedmann (Denkmalpflege-Bodendenkmalschutz) die Behandlung der von ihm vorgebrachten Anregungen abgestimmt. In Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen-hessenArchäologie Bodendenkmalschutz und -pflege werden vor Realisierung der Vorhaben bodenkundliche Untersuchungen durchgeführt.

Anhand erster vorliegender Planungen wurden im Juni 2020 in Abstimmung mit der Landesdenkmalpflege entsprechende Erkundungen durchgeführt und deren Standorte dokumentiert. Es wurden insgesamt 10 Erkundungspunkte (vornehmlich an den tiefsten Aushubsohlen) gewählt.

Der Bauhof der Gemeinde hat entsprechende Suchschachtungen unter fachlicher Aufsicht vorgenommen. Die Arbeiten wurden durch den Archäologen Dr. Thilo F. Warneke, Ahnatal begleitet und dokumentiert. Der Abschlussbericht, der der Gemeinde Malsfeld zur Kenntnisnahme vorliegt, wird nach Aussage des Entwurfsverfassers dem Landesamt für Denkmalpflege HessenhessenArchäologie Bodendenkmalschutz und –pflege in der 49. KW vorgelegt.

Mit Ausnahme einer Suchschachtung verlief die Suche ergebnislos. Bei einer Schachtung wurde auf nicht vermörtelte Mauerreste der mittelalterlichen Niederungsburg gestoßen.

Bei einer geänderten Gebäudeplanung sind die bisherigen Erkenntnisse zu ergänzen. Damit eine fachgerechte, baubegleitende Beobachtung durchgeführt werden kann und deren Ergebnisse dokumentiert werden können, sind Bodenarbeiten rechtzeitig bei der Archäologischen Denkmalpflege Marburg anzuzeigen. Die baubegleitende Beobachtung könnte z. B. durch den bereits tätig gewordenen Archäologen Dr. Thilo F. Warneke, Ahnatal erfolgen.

Zur Wahrung der Belange der Landesdenkmalpflege wurde in die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 11 "Rittergut" eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

## 3. Eingriffsregelung

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als zulässig bzw. vor der planerischen Entwicklung erfolgt. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

# 4. Städtebauliche Kenndaten

Größe der Planbereichsfläche in m <sup>2</sup> 8.600,00	Bestand		Planung	
o.000,00	m²	%	m²	%
Gebäudeflächen	22,00	0,26%	22,00	0,26%
ehemalige Betriebs-/ Gebäudeflächen, geschottert	5.550,97	64,55%	0,00	0,00%
Straßenverkehrsflächen, asphaltiert	2.115,20	24,60%	1.214,39	14,12%
Straßenverkehrsflächen - Parkflächen, gepflastert	0,00	0,00%	897,82	10,44%
Verkehrsflächen, gepflastert	392,61	4,57%	861,91	10,02%
Verkehrsgrünflächen	519,22	6,04%	554,94	6,45%
Grünflächen - Spielplatz	0,00	0,00%	1.595,79	18,56%
Mischbauflächen, überbaubar gem. GRZ	0,00	0,00%	2.071,86	24,09%
Mischbaubauflächen, nicht überbaubar	0,00	0,00%	1.381,29	16,06%
Summe	8.600,00	100,00%	8.600,00	100,00%

Aufgestellt am 25.02.2021 durch:

